Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 812 272
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BERLIN EIENDOM ZETA AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 4 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.09.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.09.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		16 259
Annen driftskostnad		54 264	331 943
Sum kostnader		**54 264**	**348 202**
Driftsresultat		**-54 264**	**-348 202**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		282 984	1 803 113
Annen finansinntekt		501 556	3 911 683
Sum finansinntekter		**784 540**	**5 714 797**
Annen rentekostnad			921
Annen finanskostnad		3 649	
Sum finanskostnader		**3 649**	**921**
Netto finans		**780 891**	**5 713 876**
Resultat før skattekostnad		**726 627**	**5 365 673**
Skattekostnad på resultat	3	159 858	1 180 448
Årsresultat		**566 769**	**4 185 225**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**566 769**	**4 185 225**
Totalresultat		**566 769**	**4 185 225**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		
Avsatt fra/til annen egenkapital	4	566 769	4 185 225
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		**566 769**	**4 185 225**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			61 692 081
Investeringer i aksjer og andeler		4 645 004	31 902 499
Andre langsiktige fordringer		10 965 693	
Sum finansielle anleggsmidler		**15 610 696**	**93 594 580**
Sum anleggsmidler		**15 610 696**	**93 594 580**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			20 000
Sum fordringer			**20 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 206	7 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**10 206**	**7 200**
Sum omløpsmidler		**10 206**	**27 200**
SUM EIENDELER		**15 620 902**	**93 621 780**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 508 535	24 009 098
Overkurs	4	8 689 283	59 282 745
Sum innskutt egenkapital		**12 197 818**	**83 291 843**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 680 983	7 666 008
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		**1 680 983**	**7 666 008**
Sum egenkapital		**13 878 801**	**90 957 851**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	455 449	2 030 157
Sum avsetninger for forpliktelser		**455 449**	**2 030 157**
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 286 652	
Sum annen langsiktig gjeld		**1 286 652**	
Sum langsiktig gjeld		**1 742 101**	**2 030 157**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			110 074
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld			523 698
Sum kortsiktig gjeld			**633 772**
Sum gjeld		**1 742 101**	**2 663 929**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 620 902**	**93 621 780**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 755299

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 812 272
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BERLIN EIENDOM ZETA AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 4 0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.09.2025

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet:	Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.09.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		16 259
Annen driftskostnad		54 264	331 943
Sum kostnader		**54 264**	**348 202**
Driftsresultat		**-54 264**	**-348 202**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		282 984	1 803 113
Annen finansinntekt		501 556	3 911 683
Sum finansinntekter		**784 540**	**5 714 797**
Annen rentekostnad			921
Annen finanskostnad		3 649	
Sum finanskostnader		**3 649**	**921**
Netto finans		**780 891**	**5 713 876**
Resultat før skattekostnad		**726 627**	**5 365 673**
Skattekostnad på resultat	3	159 858	1 180 448
Årsresultat		**566 769**	**4 185 225**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**566 769**	**4 185 225**
Totalresultat		**566 769**	**4 185 225**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4		
Avsatt fra/til annen egenkapital	4	566 769	4 185 225
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		**566 769**	**4 185 225**

Organisasjonsnr: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			61 692 081
Investeringer i aksjer og andeler		4 645 004	31 902 499
Andre langsiktige fordringer		10 965 693	
Sum finansielle anleggsmidler		**15 610 696**	**93 594 580**
Sum anleggsmidler		**15 610 696**	**93 594 580**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			20 000
Sum fordringer			**20 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 206	7 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**10 206**	**7 200**
Sum omløpsmidler		**10 206**	**27 200**
SUM EIENDELER		**15 620 902**	**93 621 780**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 508 535	24 009 098
Overkurs	4	8 689 283	59 282 745
Sum innskutt egenkapital		**12 197 818**	**83 291 843**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 680 983	7 666 008
Udekket tap	4		

Sum opptjent egenkapital		**1 680 983**	**7 666 008**
Sum egenkapital		**13 878 801**	**90 957 851**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	455 449	2 030 157
Sum avsetninger for forpliktelser		**455 449**	**2 030 157**
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 286 652	
Sum annen langsiktig gjeld		**1 286 652**	
Sum langsiktig gjeld		**1 742 101**	**2 030 157**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			110 074
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld			523 698
Sum kortsiktig gjeld			**633 772**
Sum gjeld		**1 742 101**	**2 663 929**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 620 902**	**93 621 780**

Organisasjonsnr: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

FELLES FISJONSPLAN

1. Parter i fisjonen

Overdragende selskap

Overdragende selskap er Berlin Eiendom Zeta AS, org.nr. 916 812 272, med adresse i Karenslyst allé 4 0278 Oslo og forretningskontor i Oslo kommune (**Selskapet**).

Overtakende selskap

Overtakende selskap er NFH 240661 AS, org.nr. 933 732 940 med adresse c/o Apex Advokatfirma AS, Fridtjof Nansens plass 4 0160 Oslo, og forretningskontor i Oslo kommune (**NewCo**).

2. Bakgrunn for fisjonen

Overdragende selskaps virksomhet består i å eie og drive eiendom, herunder utleie av eiendom, eiendomsutvikling, kjøp og salg av eiendom og all virksomhet som står i naturlig forbindelse med dette, direkte eller indirekte ved å eie aksjer eller andeler i eiendomsselskaper. Per i dag eier Selskapet aksjer i tyske eiendomsaksjeselskaper og eier ikke eiendom direkte selv. Selskapet har noe mindre gjeld og fordringer, som er forutsatt gjort opp forut for fisjonen, med unntak av mellomværende med tyske selskaper hvor Selskapet både før og etter fisjonen vil være hel eller deleier.

Aksjonærene i Selskapet er enige om å skille lag og har derfor blitt enige om å dele Selskapets eiendeler (primært aksjene i de tyske aksjeselskapene) mellom det overdragende selskapet og det overtakende selskapet i samme forhold som aksjonærene eier aksjer i Selskapet forut for fisjonen.

På denne bakgrunn har styrene i de fisjonerende selskapene utarbeidet denne fisjonsplanen for deling av selskapets eiendeler, som nærmere avtalt nedenfor.

3. Fisjonsmetode, fordeling av eiendeler, rettigheter og forpliktelser mv.

Fisjonen gjennomføres som en skattefri fisjon i samsvar med aksjelovens kapittel 14, skattelovens kapittel 11, og for øvrig i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Forslaget om fisjon innebærer at selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser deles mellom de involverte selskapene iht. aksjonærenes eierandeler i overdragende selskap. Fordelingen av overdragende selskaps eiendeler, rettigheter og forpliktelser, samt bokført verdi av eiendelene, rettighetene og forpliktelsene er angitt i balanseoppstilling for fisjonen. Balanseoppstillingen er inntatt som vedlegg 1 til fisjonsplanen.

Som vederlag for virksomheten som overdras til overtakende selskap skal de aksjonærer hvis aksjer i overdragende selskap innløses i fisjonen motta aksjene som utstedes i overtakende selskap, som nærmere beskrevet i punkt 9 i fisjonsplanen.

4. Beregning av fisjonsvederlaget – bytteforholdet i fisjonen

Fisjonen gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter skatteloven kapittel 11.

Forutsetningen om skattemessig kontinuitet innebærer at nominell og innbetalt aksjekapital i overdragende selskap skal fordeles mellom overdragende og overtakende selskap i samme forhold

som nettoverdien (basert på virkelig verdi) av overdragende selskaps eiendeler, rettigheter og forpliktelser fordeles mellom selskapene, jf. skatteloven § 11-8.

Ved fisjonen fordeles alle selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser pro rata etter eierandel. Fordelingsmetoden ivaretar at verdier skilles ut til de overtakende selskapene i samme forhold som aksjer innløses i fisjonen. Det er derfor ikke behov for å foreta en verdsettelse av virksomheten eller det som fisjoneres ut. Prinsippene for fordeling av eiendeler, rettigheter og forpliktelser sikrer likevel at fisjonen ikke vil medføre noen omfordeling av verdier mellom aksjonærene.

Nominell og innbetalt aksjekapital og virkelige nettoverdier fordeles slik:

Andel som fisjoneres ut til overtakende selskap:	Ca. 85,44 %
Andel som forblir i overdragende selskap:	Ca. 14,56 %
Sum:	100 %

Fisjon til skattemessig kontinuitet innebærer at overtakende selskap videreführer de skattemessige verdiene og ervervstidspunktene for de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som selskapet mottar i fisjonen.

Overdragende selskaps skatteposisjoner fordeles mellom overtakende og overdragende selskap i samsvar med skatteloven § 11-7 og § 11-8. Ettersom alle eiendeler, rettigheter og forpliktelser fordeles pro rata, vil skatteposisjoner tilsvarende også fordeles pro rata.

Som vederlag for aksjene som innløses i overdragende selskap, mottar de aksjonærene hvis aksjer innløses vederlag i form av utstedelse av nye aksjer i overtakende selskap. Fisjonen er forutsatt en kapitalnedsettelse til NOK 0 i det overtakende selskapet forut for fisjonen. Det er derfor ikke relevant å beregne bytteforhold i anledning utstedelsen av aksjer i overtakende selskap.

5. Regnskapsmessig prinsipp

Fisjonen gjennomføres regnskapsmessig til kontinuitet. Dette innebærer at de balanseførte verdiene av de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overtas av overtakende selskap, videreføres i balansen til overtakende selskap. Regnskapsføring til kontinuitet innebærer videre at sammensetningen av egenkapitalen som overføres fra overdragende selskap så langt som mulig videreføres forholdsmessig i overtakende selskap.

6. Selskapsrettslige beslutninger i anledning fisjonen

Gjennomføring av fisjonen bygger på at følgende selskapsrettslige beslutninger finner sted:

i. Aksjekapitalen i overdragende selskap settes ned som beskrevet i punkt 8.
ii. Kapitalnedsettelse til NOK 0 ved dekning av tap og utdeling til aksjonærene i det overtakende selskapet.
iii. Kapitalforhøyelse med tingsinnskudd i overtakende selskap. Aksjene som utstedes i overtakende selskap utstedes til de aksjonærer hvis aksjer blir innløst i fisjonen, som nærmere angitt i punkt 8 og 9 nedenfor.

Generalforsamlingens beslutning om fisjon registreres i Foretaksregisteret snarest, og senest innen aksjelovens frist på én måned etter at beslutningen er fattet. Ved registrering av fisjonsbeslutningen kunngjør Foretaksregisteret en kreditorfrist på seks uker som må løpe ut før fisjonen kan gjennomføres. Etter utløpet av kreditorfristen, og forutsatt at vilkårene for gjennomføring av

fisjonen som beskrevet i punkt 13 er oppfylt, kan beslutningene angitt i første avsnitt over gjennomføres ved ny melding til Foretaksregisteret.

7. Virkningstidspunkt for fisjonen

Selskapsrettslig virkningstidspunkt

Selskapsrettslig trer fisjonen i kraft fra det tidspunkt den er registrert gjennomført i Foretaksregisteret. På registreringstidspunktet inntrer følgende selskapsrettslige virkninger av fisjonen:

i. Aksjekapitalen i overdragende selskap er satt ned med det beløp som er angitt i punkt 8.
ii. Aksjekapitalen i overtakende selskap forhøyes med det beløp som er angitt under punkt 9 nedenfor.
iii. De eiendeler, rettigheter og forpliktelser som er beskrevet i fisjonsplanen med vedlegg er overført til overtakende selskap.
iv. Aksjene i overtakende selskap er utstedt til vedkommende aksjonærer hvis aksjer innløses i fisjonen.
v. Andre virkninger som er angitt i fisjonsplanen inntrer.

Med «*gjennomføring av fisjonen*» slik begrepet er brukt i fisjonsplanen menes den selskapsrettslige gjennomføringen, med mindre noe annet uttrykkelig fremgår.

Skatterettslig virkningstidspunkt

Skatterettslig anses fisjonen gjennomført når fisjonen er registrert gjennomført i Foretaksregisteret.

Regnskapsmessig virkningstidspunkt

Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 1. januar 2024. «*Regnskapsmessig virkning*» / «*Regnskapsmessig virkningstidspunkt*» innebærer at fra nevnte dato anses alle transaksjoner som er foretatt av overdragende selskap og som knytter seg til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som overføres til overtakende selskap, regnskapsmessig som foretatt for sistnevntes regning.

Overdragende selskaps inntekter og kostnader fra det regnskapsmessige virkningstidspunktet og frem til fisjonens gjennomføring fordeles mellom overdragende og overtakende selskap i samsvar med fordelingen av, eiendeler, rettigheter og forpliktelser mellom selskapene.

8. Fisjonens virkninger for overdragende selskap

Som forberedelse til fisjonen er det besluttet en kapitalforhøyelse ved nytegning, hvor aksjekapitalen er økt. Det er forutsatt i fisjonsplanen at kapitalforhøyelsen registreres iht. beslutningen, og kapitalendringene angitt under bygger dermed på at beslutningene registreres forut for gjennomføring av fisjonen.

Ved fisjonens ikrafttredelse nedsettes aksjekapitalen i overdragende selskap fra NOK 24 093 217,00 med NOK 20 584 682,00 til NOK 3 508 535,00 ved innløsning av 20 584 682 aksjer tilhørende aksjonærene som fremgår av vedlegg 2.

I tillegg nedsettes overkurs til NOK 8 689 282,89 og annen egenkapital til NOK 1 116 349,78.

Styret i overdragende selskap presiserer for ordens skyld at det etter kapitalnedsettelsen vil være full dekning for overdragende selskaps gjenværende aksjekapital og øvrige bundne egenkapital.

Beregningen av at det er dekning for bunden egenkapital er foretatt på grunnlag av selskapets sist godkjente årsregnskap, årsregnskapet for 2023 godkjent i generalforsamling den 28. juni 2024.

Nedsettelsesbeløpene skal i sin helhet benyttes som tingsinnskudd ved fisjon til NewCo ved overføring av det som er angitt i fisjonsplanen med vedlegg.

Med virkning fra tidspunktet for fisjonens ikrafttredelse foreslås det at vedtektene § 3 endres til å lyde slik det fremgår av vedlegg 3.

Gjeldende vedtekter og siste årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for overdragende selskap er inntatt som vedlegg til fisjonsplanen.

9. Fisjonens virkninger for overtakende selskap

Eiendelene som fisjoneres ut fra overdragende selskap overdras som tingsinnskudd til overtakende selskap.

Det er forutsatt i denne fisjonsplanen at det overtakende selskapet forut for beslutning om fisjon har utarbeidet og godkjent mellombalanse og nedsatt aksjekapitalen til NOK 0.

Ved gjennomføring av fisjonen foretas følgende kapitalforhøyelse i overtakende selskap:

a) Aksjekapitalen økes fra NOK 0 med NOK 20 584 682,00 til NOK 20 584 682,00 ved utstedelse av 20 584 682 nye aksjer, hver pålydende NOK 1.
b) Tegningskurs per aksjer er NOK 3,79 (avrundet). Samlet kapitalinnskudd er NOK 78 114 628,33. Fisjonen skjer til regnskapsmessig kontinuitet.
c) Kapitalforhøyelsen tegnes av de aksjonærene i overdragende selskap hvis aksjer innløses i fisjonen. Fordelingen av aksjer i det overtakende selskapet fremgår av vedlegg 2.
d) De nye aksjene anses tegnet når samtlige selskapers generalforsamlinger har godkjent fisjonsplanen.
e) Aksjeinnskuddet gjøres opp ved fisjonens gjennomføring.
f) Aksjeinnskuddet gjøres opp ved at selskapet overtar de eiendeler, rettigheter og forpliktelser som beskrevet i fisjonsplanen med vedlegg.
g) De nye aksjene gir rett til utbytte og øvrige aksjonærrettigheter fra registreringstidspunktet.
h) Utgiftene til kapitalforhøyelsen er estimert til ca. NOK 30 000. Utgiftene dekkes av innskuddet.

Med virkning fra tidspunktet for fisjonens ikrafttredelse foreslås det at vedtektene § 3 endres til å lyde slik det fremgår av vedlegg 4.

10. Vilkår for å utøve aksjeeierrettigheter i overtakende selskap

Aksjeeierrettighetene i overtakende selskap kan utøves fra ikrafttredelsestidspunktet/ virkningstidspunktet for fisjonen, forutsatt innføring i aksjeeierboken, jf. neste avsnitt. Aksjene gis rett til utbytte fra og med ikrafttredelsestidspunktet/ virkningstidspunktet for fisjonen.

Umiddelbart etter fisjonens gjennomføring skal styret i overtakende selskap sørge for å innføre i aksjeeierboken vedkommende som på ikrafttredelsestidspunktet/ virkningstidspunktet for fisjonen er eier av de aksjer i overdragende selskap som blir innløst, jf. angivelsen i de foregående punktene. Innføring i aksjeeierboken er et vilkår for å kunne utøve aksjeeierrettigheter i overtakende selskap.

11. Særlige rettigheter

Det eksisterer ingen tegningsrettigheter, opsjoner eller andre særlige rettigheter for aksjonærer i overdragende selskap, og det er ingen andre som har slike rettigheter. Det tildeles heller ingen slike rettigheter i noen av selskapene i anledning fisjonen.

Det tilfaller ikke medlemmer av styret eller daglig leder i noen av de fisjonerende selskapet særlige rettigheter eller fordeler ved fisjonen.

12. Forholdet til ansatte

Ingen av selskapene har ansatte.

13. Vilkår for gjennomføring

Gjennomføring av fisjonen er betinget av at:

i. Alle tillatelser fra offentlige myndigheter eller andre instanser som er nødvendige for å gjennomføre fisjonen i henhold til fisjonsplanen oppnås på vilkår som ikke anses å ville ha vesentlig negativ betydning for overdragende eller overtakende selskap.
ii. Eventuelle tredjepartssamtykker som måtte være nødvendige for gjennomføring av fisjonen er gitt.
iii. Det frem til utløpet av kreditorfristen ikke har inntrådt omstendigheter som vesentlig endrer grunnlaget for fisjonen.
iv. Eventuelle kreditorinnsigelser som måtte ha fremkommet er avklart på tilfredsstillende måte, jf. aksjeloven §§ 14-7, jf. 13-15.

14. Rådighetsbegrensinger mv.

Fra det tidspunktet fisjonsplanen er undertegnet og frem til fisjonen er gjennomført skal ingen av partene foreta emisjoner, kapitalutdelinger eller inngå vesentlige forretningsmessige avtaler eller andre disposisjoner, dersom slike kan være til hinder for fisjonens gjennomføring. Denne begrensningen omfatter ikke en mor-/datterfusjon hvor overtakende selskap er overdragende selskap.

15. Styrets rapport og redegjørelse

Styret i overdragende selskap utarbeider rapport om fisjonen. Styret i overtakende selskap forutsetter at aksjonæren i overtakende selskap samtykker til at det ikke utarbeides rapport om fisjonens betydning for selskapet, jf. aksjeloven § 13-9 (2). Overtakende selskap har ikke ansatte.

Styrene i overdragende selskap og overtakende selskap har utarbeidet redegjørelse for fisjonsplanen, samt redegjørelse for tingsinnskuddet ved kapitalforhøyelsen i overtakende selskap, jf. aksjeloven § 14-3 jf. § 13-10 og § 2-6. Redegjørelsene skal bekreftes av revisor.

16. Utgifter

Kostnader til kapitalforhøyelsen for overtakende selskap dekkes av dette selskapet alene. For øvrig dekkes fisjonskostnadene av KP Berlin 1 AS, som vil være hovedaksjonær i overtakende selskap.

17. Fullmakt til å foreta endringer

Styret i overdragende og overtakende selskap gis fullmakt til å gjennomføre mindre vesentlige endringer og tilpasninger av fisjonsplanen uten at den endrede fisjonsplanen må legges frem for generalforsamlingen for ny behandling.

18. Vedlegg til fisjonsplanen

Som vedlegg til fisjonsplanen følger:

- Vedlegg 1 – balanseoppstilling for fisjonen
- Vedlegg 2 – oversikt over aksjonærer som innløses i fisjonen og fordelingen av aksjer i overtakende selskap
- Vedlegg 3 – vedtekter for overdragende selskap etter fisjonen
- Vedlegg 4 – vedtekter for overtakende selskap etter fisjonen
- Vedlegg 5 - Redegjørelse for fisjonsplanen og tingsinnskuddet i overtakende selskap
- Vedlegg 6 - Revisors uttalelse om redegjørelsen for fisjonsplanen og tingsinnskuddet
- Vedlegg 7 - Redegjørelse for fisjonsplanen for overdragende selskap
- Vedlegg 8 - Revisors uttalelse om fisjonsplanen
- Vedlegg 9 - Rapport om fisjonen fra styret i overdragende selskap
- Vedlegg 10 - Gjeldende vedtekter for overdragende selskap før fisjonen
- Vedlegg 11 - Siste årsregnskap og revisjonsberetning for overdragende selskap
- Vedlegg 12 – Perioderegnskap per 31. juli 2024

14. august 2024

Styret i det overdragende selskapet

Derek Overbeck Jacobson Styreleder	Carl Andreas Holm (Aug 15, 2024 10:56 GMT+2) Carl Andreas Holm Styremedlem	Ketil Wiik Johnsen (Aug 15, 2024 08:27 GMT+2) Ketil Wiik Johnsen Styremedlem

Matthias Cordier (Aug 14, 2024 23:58 GMT+2)
Matthias Oliver Cordier
Styremedlem

Styret i det overtakende selskapet

Matthias Cordier (Aug 14, 2024 23:58 GMT+2)

Matthias Oliver Cordier
Styreleder

Zeta fisjonsplan 2781-4856-0138 v.1

Final Audit Report 2024-08-15

Created:	2024-08-14
By:	Kristin Berglund (kristin.berglund@apexadvokatfirma.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAgGwrFjKxiYD7mkZC5s8mUX3QSxaO4mO6

"Zeta fisjonsplan 2781-4856-0138 v.1" History

Document created by Kristin Berglund (kristin.berglund@apexadvokatfirma.no)
2024-08-14 - 9:38:30 PM GMT

Document emailed to Ketil Wiik Johnsen (ketil@tinbuen.no) for signature
2024-08-14 - 9:38:34 PM GMT

Document emailed to Carl Andreas Holm (holmcarlandreas@gmail.com) for signature
2024-08-14 - 9:38:35 PM GMT

Document emailed to Matthias Cordier (cordier@kadens.com) for signature
2024-08-14 - 9:38:35 PM GMT

Document emailed to Derek Jacobson (jacobson@kadens.com) for signature
2024-08-14 - 9:38:36 PM GMT

Email viewed by Matthias Cordier (cordier@kadens.com)
2024-08-14 - 9:57:55 PM GMT

Document e-signed by Matthias Cordier (cordier@kadens.com)
Signature Date: 2024-08-14 - 9:58:34 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Derek Jacobson (jacobson@kadens.com)
2024-08-14 - 10:08:53 PM GMT

Document e-signed by Derek Jacobson (jacobson@kadens.com)
Signature Date: 2024-08-14 - 10:09:10 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Ketil Wiik Johnsen (ketil@tinbuen.no)
2024-08-15 - 6:27:25 AM GMT

Document e-signed by Ketil Wiik Johnsen (ketil@tinbuen.no)
Signature Date: 2024-08-15 - 6:27:50 AM GMT - Time Source: server

Adobe Acrobat Sign

Email viewed by Carl Andreas Holm (holmcarlandreas@gmail.com)
2024-08-15 - 8:56:17 AM GMT

Document e-signed by Carl Andreas Holm (holmcarlandreas@gmail.com)
Signature Date: 2024-08-15 - 8:56:37 AM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2024-08-15 - 8:56:37 AM GMT

Adobe Acrobat Sign

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Berlin Eiendom Zeta AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berlin Eiendom Zeta AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 0iEOA-99HQD-CMTPI-W8JZF-ENRV1-M3R0T

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0iEOA-99HQD-CMTPI-W8JZF-ENRV1-M3R0T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-09-11 11:50:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0iEOA-99HQD-CMTP1-W8JZF-ENRV1-M3R0T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2024

Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	2	0	16 259
Annen driftskostnad		54 264	331 943
Sum driftskostnader		**54 264**	**348 202**
Driftsresultat		**-54 264**	**-348 202**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		282 984	1 803 113
Annen finansinntekt		501 556	3 911 683
Annen rentekostnad		0	921
Annen finanskostnad		3 649	0
Resultat av finansposter		**780 891**	**5 713 876**
Resultat før skattekostnad		726 627	5 365 673
Skattekostnad på resultat	3	159 858	1 180 448
Årsresultat		**566 769**	**4 185 225**
Overføringer			
Avsatt fra/til annen egenkapital	4	566 769	4 185 225
Sum overføringer		**566 769**	**4 185 225**

Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2024

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		0	61 692 081
Investeringer i aksjer og andeler		4 645 004	31 902 499
Andre langsiktige fordringer		10 965 693	0
Sum finansielle anleggsmidler		**15 610 696**	**93 594 580**
Sum anleggsmidler		**15 610 696**	**93 594 580**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	20 000
Sum fordringer		**0**	**20 000**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 206	7 200
Sum omløpsmidler		**10 206**	**27 200**
Sum eiendeler		**15 620 902**	**93 621 780**

Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2024

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 508 535	24 009 098
Overkurs	4	8 689 283	59 282 745
Sum innskutt egenkapital		**12 197 818**	**83 291 843**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 680 983	7 666 008
Sum opptjent egenkapital		**1 680 983**	**7 666 008**
Sum egenkapital		**13 878 801**	**90 957 851**
Gjeld			
Utsatt skatt	3	455 449	2 030 157
Sum avsetning for forpliktelser		**455 449**	**2 030 157**
Øvrig langsiktig gjeld		1 286 652	0
Sum annen langsiktig gjeld		**1 286 652**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	110 074
Annen kortsiktig gjeld		0	523 698
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**633 772**
Sum gjeld		**1 742 101**	**2 663 929**
Sum egenkapital og gjeld		**15 620 902**	**93 621 780**

Oslo 9/9-25
Styret i Berlin Eiendom Zeta AS

Bjarne Nyquist Corwin	Ketil Wiik Johnsen	Carl Andreas Holm	Bjørn Welde
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2024

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader
Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgifter kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkt til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Investeringer i aksjer og andeler
Anleggsaksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringer blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt.

Valuta
Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernregnskap
Selskapet har valgt å benytte seg av muligheten til å ikke utarbeide konsernregnskap i henhold til reglene for små foretak.

Fisjon
Selskapet gjennomførte i 2024 en fisjon basert på et felles ønske fra aksjonærene om å skille lag. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, ved at selskapets eiendeler – hovedsakelig aksjer og mellomværende med tyske aksjeselskaper – samt tilhørende forpliktelser, ble fordelt mellom det overdragende og det overtakende selskapet. Fordelingen skjedde i samme forhold som aksjonærene eide aksjer i selskapet før fisjonen.

Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2024

Noter

Note 2 Lønnskostnader

Berlin Eiendom Zeta AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	159 858	1 180 448
Skattekostnad ordinært resultat	**159 858**	**1 180 448**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	726 627	5 365 673
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-443 212	-3 770 652
Anvendelse av fremførbart underskudd	-283 415	-1 595 021
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	2 158 452	1 715 240	-443 212
Sum	**2 158 452**	**1 715 240**	**-443 212**
Akkumulert fremførbart underskudd	-88 228	-371 646	-283 418
Grunnlag for utsatt skatt	**2 070 224**	**1 343 594**	**-726 630**
Utsatt skatt (22 %)	**455 449**	**295 591**	**-159 859**

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Per 1.1.2024	24 009 098	59 282 745	7 666 008	90 957 851
Kapitalnedsettelse, foretaksregisterert 03.07.2024	84 119	386 826	0	470 945
Fisjon, foretaksregisterert 12.11.2024	-20 584 682	-50 980 288	-6 551 793	-78 116 763
Årets resultat	0	0	566 769	566 769
Pr 31.12.2024	3 508 535	8 689 283	1 680 984	13 878 802